

Özel bir kiralık konuta başvururken

Kiralık konut ararken, aramaya başlamadan önce ve aradığınız sırada göz önünde bulundurmanız gereken bir kaç şey vardır.

Kirada oturmanın maliyeti

Bir yer kiralamaya bakmadan önce bütçenizi oluşturunuz. Bu bütçeye aşağıdaki bir kereye mahsus başlangıç masraflarını da dahil ediniz:

- > depozito (bond)
- > peşin kira bedeli
- > gaz, elektrik ve telefon bağlatma masrafları
- > taşınma masrafları
- > mobilya ve ev eşyaları

Maddi destek almak için hakkınızın olup olmadığını kontrol ediniz. Örneğin:

- > Kira Yardımı (Rent Assistance) (daha fazla bilgi için Centrelink'le iletişim kurunuz)
- > peşin kira bedeli (semtinizdeki konut servisiyle irtibat kurup, Konut Kurma Fonu (Housing Establishment Fund) veya HEF hakkında bilgi alınız.)
- > depozito (bond) kredisi (Konut Bürosundan (Housing Office) Bond Kredisi Yardımı (Bond Loan Scheme) hakkında bilgi alabilirsiniz.)

Diğer devamlı olacak masraflar; kira, faturalar ve ev eşyası sigortasını içermektedir. Aynı zamanda ulaşım masraflarınızı da hesaba katmalısınız. İşe, okula veya üniversiteye yakın bir yer kiralamaya gücünüz yetmiyorsa, ulaşım masrafları içinde bir bütçe yapmanız gerekebilir.

➔ Mümkünse, kiranız, toplam gelirinizin %25'ini geçmemelidir.

Bakabileceğiniz yerler

Kiralık ilanlarını emlakçılar aracılığıyla arayabileceğiniz bazı yerler bulunmaktadır. Size faydalı olabilecek yerler:

- > emlakçıların kiralık konut ilanları
- > internet (emlak şirketlerinin sayfaları ve ev takibi siteleri, örneğin domain.com.au ve realestate.com.au)

Kiralık özel konut veya kiralık oda ilanlarının genellikle ilan verildiği yerler:

- > gazeteler: *The Age* (Cumartesi), *Herald Sun* (Cumartesi), yerel gazeteler
- > yerel kafelerdeki toplum duyuru panoları, kitapçılar, üniversiteler veya TAFE'ler

Kiralık konutu görmek için

Emlakçı aracılığıyla ilan edilen bir kiralık konutu görmek için (inspection) anahtar depozitosu vermeniz gerekir. Bu genelde \$50'dir ama bazen \$100 da olabilir (mutlaka makbuzunuzu alınız.)

Anahtarları geri getirdiğinizde depozitonuzu tekrardan alacaksınız.

Yanınıza fotoğraflı kimliğinizi de almanız sizin için iyi olur, çünkü anahtar verilmeden önce fotoğraflı kimliğinize ihtiyacınız olabilir. Emlakçı kimliğinizin bir fotokopisini isteyebilir ve siz konutu görmeye gittiğiniz sırada tutabilir. Kimliğinizin kopyasını anahtarını geri getirdiğinizde alınız.

Bir emlakçı veya ev sahibi bazen 'açık inceleme' yapmayı seçebilir, yani konut incelemesini diğer insanlarla yapabilirsiniz. Açık incelemeler genellikle 30 dakikadır, bu yüzden konutta belirlenen saatte olmanız önemlidir. Bu durumda inceleme için bir ödeme yapmanıza veya bir depozito vermenize gerek yoktur.

Acente veya ev sahibinin kapıdan giren insanları gözden geçireceğini aklınızda bulundurunuz, bu yüzden konut için başvuru yapmaya karar verdiğinizde iyi bir ilk izlenim bırakmaya çalışmanız önemlidir.

Kiralık bir konutun incelenmesi

Konutu içi ve dışı olmak üzere iyice kontrol ediniz. Kira sözleşmesini (kontrat) imzalamadan veya herhangi bir ödeme yapmadan önce konuttan memnun olduğunuzdan emin olunuz. Sözleşmeyi imzaladıktan sonra konutu o şekilde kabul ettiğinizi unutmayınız. Örneğin, sözleşmeyi imzaladığınızda evde bir ısıtıcı yoksa ev sahibi size ısıtıcı almak zorunda değildir. (Fakat ev sahibi, konutta hali hazırda bulunan hasarlı veya çalışmayan bir şeyi tamir etmek zorundadır.)

Daha fazla bilgi için **Kiralık Konut İnceleme Kontrol Listesine (Property Inspection Checklist)** bakınız.

➔ Sigorta şirketlerinin çoğu, pencerelerde ve kapılarda anahtarlı kilit olmadan ev içi eşya sigortası sağlamamaktadır.

devamı arka sayfada...

Kiralık bir konuta başvuru

Konutu inceleyip beğendiğinize karar verdikten sonra, bir başvuru formu doldurmanız gerekecektir.

Size sorulabilecek sorular:

- > geliriniz
- > banka hesabı bilgileriniz
- > geçmişte kiraladığınız yerler
- > iş bilgileriniz ve buna dair geçmişiniz
- > referanslar (en azından iki referans istenebilir)

➔ Avustralya'ya yeni gelmişseniz istenen bütün dokümanlar siz de olmayabilir. Daha fazla bilgi için **Victoria'da Ev Kiralama: Yeni gelen göçmenler ve mülteciler için bir rehber (Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees)** rehberine bakınız. Bu rehber 14 dilde yayınlanmıştır ve Victoria Kiracılar Derneğinden (Tenants Union of Victoria) veya Victoria Tüketici İşleri Bürosundan (Consumer Affairs Victoria) temin edilebilir.

Ev sahibinin veya emlakçının aşağıdaki nedenlerden dolayı ayrımcılık yapması yasadışıdır:

- > ırk
- > medeni hal
- > engellilik, bedensel veya fiziksel özür
- > cinsel tercihler veya cinsel kimlik
- > dini veya politik görüşler

Ev sahibinin veya emlakçının çocuklu kiracılara karşı ayrımcılık yapması yasalara aykırıdır, fakat *1997 Konut Kiralama Yasası, (Residential Tenancies Act 1997)* ev sahibine veya emlakçıya aşağıdaki durumlarda evde çocukların kalmasını reddetme hakkı vermektedir:

- > ev sahibi aynı evde kalıyorsa,
- > ev çocuklar için uygun değilse
- > devlet o evi sadece bekarlara veya çocuksuz çiftlere temin etmişse

Size karşı ayrımcılık yapıldığını düşünüyorsanız, ☎ 1300 891 848 numaralı telefonda Victoria Fırsat Eşitliği ve İnsan Hakları Komisyonu'nu (Victoria Equal Opportunity & Human Rights Commission) arayarak şikayette bulunabilirsiniz

Kredi geçmişi kontrolleri

Emlakçılar sizin geçmişe dönük kredi bilgilerinizi kontrol etmek isteyebilir. Kanun, Tüketici Kredisi bilgilerinizi kontrol etmelerine izin vermese de Kamuya açık Kayıtlara ulaşmalarına izin verir. Bir emlakçı, kredi geçmişi kontrolü yapmada ısrar ediyorsa, tavsiye için Kiracılar Derneğiyle (Tenants Union) iletişim kurunuz.

Kiracı veritabanları

Emlakçılar, bazen kiracılık geçmişinizin sorunlu olup olmadığına bakmak için bir kiracı veri tabanı kullanırlar. Ev sahibi veya emlakçı kira başvurularını değerlendirmek için genellikle bir kiracı veri tabanı kullanıyorsa, sizin başvurunuzda bunu kullanacak olsun ya da olmasınlar, bunu size başvurunuz sırasında yazılı olarak bildirmelidirler. Bu bildiri, kullanılan veri tabanının adını, neden kullanıldığını belirtmeli ve veri tabanı şirketinin iletişim bilgilerini içermelidir.

Sorunlu bir kayıt bulunursa, ev sahibi veya emlakçı bunu size 7 gün içinde bildirmelidirler ve bunun nasıl sistemden kaldırılacağını veya düzeltileceğini size açıklarlar. Daha fazla bilgi için **Kiracı veritabanları (Tenant databases)** broşürlerine bakınız.

Başvurunuz başarılı olursa

Ev sahibi, evi size kiralama kabul ederse size imzalamanız için bir Konut Kiralama Sözleşmesi (Residential Tenancy Agreement) (kontrat) verecektir. Bu yasal bir kontrattır, bu yüzden dikkatlice okuyunuz ve imzalamadan önce kontratın içeriğini kabul ettiğinizden emin olunuz.

Altyapı servislerinin bağlantıları

Bazı emlakçılar gaz, elektrik, su, telefon gibi servislerin evinize bağlatılması için bir altyapı bağlantı servisi sunarlar. Bu servislerle ilgili sözleşmeleri imzalarken dikkatli olunuz. Kayıt ve şartlar bölümünü ve diğer uygulanabilecek ek ücretleri kontrol ediniz. Bu servisi kullanma gibi bir zorunluluğunuz yoktur. Dilerseniz, kendiniz araştırıp daha hesaplı bir servis bulup bağlanabilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Altyapı servisleri (Utilities)** broşürlerine bakınız.

Kira sözleşmeleri, kira, depozito ve kiracılığa başladığınızda göz önüne almanız gereken hususlar konusunda bilgi almak için **Kiracılığa başlamak (Starting a tenancy)** adlı broşürlere bakınız veya tavsiye için Kiracılar Derneği 'Tenants Union' ile iletişim kurunuz.

Daha fazla bilgi için ☎ (03) 9416 2577 Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice) hattını arayınız.